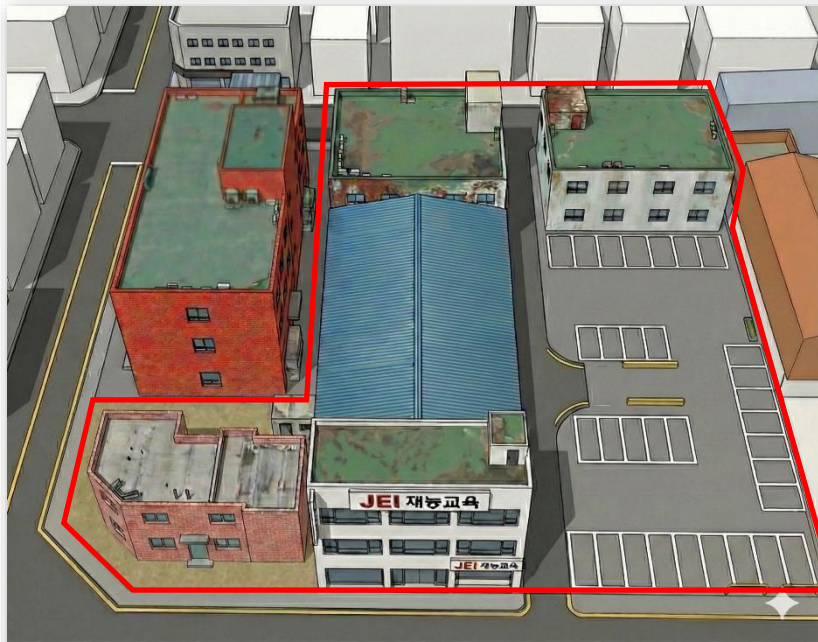


## 신설동 부지 최유효이용 및 개발전략 컨설팅 과업 안내서



(※ 본 이미지는 AI를 활용해 제작된 참고용 그래픽 자료로 실제와 다를 수 있습니다.)

2026.04.15

**(주)재능교육**

## 차례

### I. 사업개요

1. 과업명
2. 과업배경 및 목적
3. 대상지 현황
4. 과업 기간

### II. 주요 과업 내용

### III. 추진 일정 및 제출 안내

1. 견적서 제출 및 접수
2. 제출 서류
3. 업체 선정 및 향후 일정

JETI 재능교육

## I. 사업개요

### 1. 과업명

- 재능교육 신설동 부지 최우효이용 및 최우효개발 컨설팅 용역

### 2. 과업배경 및 목적

- 1) 신설동 7개 필지 통합 개발을 통한 부동산 자산 가치 및 개발 실익 극대화
- 2) 서울시 '역세권 활성화 사업' 지침을 활용한 용적률 상향 및 인센티브 확보
- 3) 최적의 도입 시설(MD) 제안 및 재무적 타당성 검증

### 3. 대상지 현황

- 서울시 동대문구 신설동 92-19외 6필지 (대지면적 합계: 2,264.1㎡)

구분	소재지(신설동)	면적(㎡)	면적(평)
필지 ①	92-19	231.4	70.00
필지 ②	92-20	310.7	93.99
필지 ③	92-21	244.0	73.81
필지 ④	92-22	227.8	68.91
필지 ⑤	92-23	226.8	68.61
필지 ⑥	92-24	686.6	207.70
필지 ⑦	92-79	336.8	101.88
<b>합계</b>	<b>총 7개 필지</b>	<b>2,264.1</b>	<b>684.89</b>

### 4. 과업기간

- 과업기간: 계약체결일로부터 3개월 (3차례의 공정보고 포함)

## II. 주요 과업 내용

#### ① 대상지 분석 및 법규 검토

- 신설동 7개 필지 통합 분석: 7개 필지 통합 개발 시 발생하는 물리적 제약 요인 분석 및 합필에 따른 개발 잠재력 도출, 대지 정형화 방안 수립
- 상위 계획 및 법규 검토: '서울시 역세권 활성화 사업 운영기준', '2040 서울도시기본계획' 등 관련 지침 분석 및 용도지역 상향 관련 법규 정밀 검토
- 기초 환경 조사: 입지 조건, 주변 개발 현황, 교통 체계 및 상권·배후 수요층 현황 조사를 통한 사업 여건 분석

## ② 개발 컨셉 및 인센티브 전략

- 비전 설정 및 사례 분석: 국내외 역세권 복합개발 및 사옥 개발 유사 사례 분석을 통한 대상지 입지 특성에 차별화된 개발 비전 및 중장기 전략 수립
- 인센티브 확보 전략: 공개공지 활용 및 건축 특화(입면, 공간 배치)를 통한 랜드마크화 계획 및 역세권 활성화 지침에 부합하는 용적률 인센티브 극대화 방안 도출
- 공공기여 모델: 용도지역 상향에 따른 공공기여 비율 산정 및 대상지 자산 가치 제고와 수익성을 동시에 고려한 전략적 공공시설 도입 필요성 분석

## ③ 도입 시설(MD) 선정 및 시장성 검증

- 최적 시설 및 규모 검토: 주변 수요 분석을 통한 주거·업무·상업·문화 등 최적의 MD 구성안 제시 및 규모별 수익성 시뮬레이션 수행
- 테넌트 및 마케팅 전략: 자산 가치를 높일 핵심 테넌트 유치 전략, 업종별 타겟 임차인 구성 및 단계별 임대 로드맵 수립
- 시장성 검증 및 동선 계획: 가망 임차인/실수요자 인터뷰·설문을 통한 계획안 검증 및 반영, 부지 내 효율적 토지이용 및 차량·보행자(지하 연계 포함) 유기적 동선 구상

## ④ 재무 분석 및 과업 관리 체계

- 재무 시뮬레이션: 총사업비(공사비, 기여금 등) 산정, 매출(분양/임대) 추정, 현금흐름(CF) 기반 수익성 지표(IRR, NPV, PI) 도출, 공사비·금리 변동에 따른 민감도 분석 및 수익 극대화 방안 모색
- 공정 및 품질 관리: 계약 후 3개월 내 단계별 보고(착수·중간·최종) 수행, 분야별 전문가 투입 및 성과품 품질 보장을 위한 검토 체계 수립
- 리스크 및 보안 관리: 역세권 활성화 사업 추진 시 발생 가능한 도시계획 위원회 심의 등 인허가 지연 리스크 대응 방안 수립, 발주처 소통 창구 단일화 및 정보 유출 방지를 위한 보안 대책 수립

## ⑤ 성과품 제출 및 가격 제안

- 최종 성과품: 최우효이용을 위한 마스터플랜이 포함된 최종 보고서 및 재무 모델 원본 제출
- 가격 제안: 인건비, 직접경비 등을 포함한 세부 산출 내역서를 밀봉하여 제출

## Ⅲ. 추진 일정 및 제출 안내

### 1. 견적서 제출 및 접수

- 제출 기한: 2026. 04. 29(수) 16:00까지
- 제출 방법: 오프라인 및 온라인 병행 제출
  - ※ 오프라인 제출처: 서울특별시 종로구 창경궁로 293 3층 자산운용팀 (제출서류 ① - 밀봉 필수)
  - ※ 온라인 제출처: jeiam@jei.com (제출서류 ②~⑧)
- 문의처: 자산운용팀 박준혁 매니저(☎02-6466-0721)

## 2. 제출 서류

- ① 컨설팅 용역 견적서 1부 (세부 비용산출내역 포함, 밀봉하여 제출)
- ② 업체 일반현황 및 연혁
- ③ 최근 5개년 유사 용역 실적 증빙 (자율양식 / 용역명, 발주처, 과업기간 등을 포함)
- ④ 위 ③번 실적 중 대표 사례 1건의 용역 제안서(역량 확인용 / 민감 정보 마스킹)
- ⑤ 과업수행 계획서 및 투입인력 프로필 (세부 일정표 포함)
- ⑥ 사업자등록증 사본 1부
- ⑦ 법인등기부등본 (법인에 한함)
- ⑧ 국세 및 지방세 완납증명서

## 3. 업체 선정 및 향후 일정

- 선정 방식: 제출된 용역 견적서의 적정성, 과업수행계획의 구체성, 유사 용역 수행 실적 등을 종합적으로 심사하여 당사에 가장 적합한 최우효이용 방안을 제시할 업체를 선정
- 결과 통보: 제출 마감일로부터 14일 이내 (개별 통보)
- 계약 체결: 업체 선정 통보 후 14일 이내
- PT심사: 필요 시, 별도 안내 (자율 양식, 질의응답 포함 1시간 이내)
  - ※ 상기 일정은 당사 내부 사정에 따라 변동될 수 있으며, 이사회 및 주주총회 결정에 따라 중도 철회될 수 있음